

# Årsredovisning

## WFB Stockholm Management AB

Organisationsnummer: 556555-2279  
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-0603

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

  
Gustav Dahlfors  
Styrelseledamot

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

##### *Verksamhetens art och inriktning*

Bolaget är ägt till 50% av Munich Re försäkringsverksamhet och med 50% av MEAG European Prime Opportunities. Bolaget äger fastigheten Bangårdsposten 1 i Stockholm Stad. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Koncernmoder är Munich Re med säte i München. Deras årsredovisning finns att tillgå på [www.munichre.com](http://www.munichre.com).

Bolagets verksamhet består av att bedriva fastighetsförvaltning av kommersiella fastigheter.

Bolaget har ej haft några anställda under året. Någon ersättning till styrelse har inte heller erlagts.

##### *Viktiga externa faktorer som påverkat företagets ställning och resultat*

##### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Inflationen har minskat, vilket har lett till att vissa driftkostnader har sänkts. Vi har också gjort regelbundna placeringar med vår buffert, vilket har resulterat i högre ränteintäkter. Lånet som förföll i december 2024 har blivit förlängt med ytterligare fem år.

##### *Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer*

En hög inflation under 2024 med stigande räntor har under året ej väsentligt påverkat företagets ställning och resultat. Mot bakgrund av det pågående kriget i Ukraina och Gaza och den geopolitiska osäkerhet som råder följer WFB Stockholm Management AB händelseutvecklingen och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på bolagets verksamhet.

##### *Finansiell riskhantering*

Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av interna lån. Därutöver har bolaget konfordringar och leverantörsskulder samt likvida medel som utför finansiella instrument.

##### *Ränterisk*

Bolaget finansieras av koncerninterna lån med fast ränta och bedöms därför inte vara utsatt för någon ränterisk.

##### *Kundkreditrisk*

Kreditrisken för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyrorna i förskott.

##### *Likviditet och refinansieringsrisk*

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. Bolaget finansieras av koncerninterna lån med fast ränta och bedöms därför inte vara utsatt för någon ränterisk.

## Flerårsöversikt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	118 037	91 242	51 740	76 568
Balansomslutning (tkr)	908 079	962 189	961 970	975 698
Soliditet (%)	79,6	73,0	69,7	67,6

## Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>629 408</b>	<b>72 446</b>	<b>701 974</b>
Balanseras i ny räkning			72 446	-72 446	0
Utdelning			-72 446		-72 446
Årets resultat				93 722	93 722
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>629 408</b>	<b>93 722</b>	<b>723 250</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	629 408 130
Årets resultat	93 722 484
<b>Summa</b>	<b>723 130 614</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

<i>Förslag till utdelning</i>	
Utdelning	93 722 484
<b>Summa utdelning</b>	<b>93 722 484</b>
Balanseras i ny räkning	629 408 130
<b>Summa</b>	<b>723 130 614</b>

Beträffande företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

**Styrelsens yttrande om vinstutdelning**

Den föreslagna vinstutdelningen reducerar bolagets soliditet till 77,6 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med betryggande lönsamhet. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna vinstutdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 Kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln) Utdelningen kommer att bokas upp som en skuld och regleras framgent.

ank=20250605;2025060904061

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1 2	2024-12-31	2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Hysesintäkter		228 836	203 974
Övriga rörelseintäkter		29	466
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>228 865</b>	<b>204 440</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Direkta fastighetskostnader		-50 079	-48 680
Övriga externa kostnader	3 4	-8 534	-7 959
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-42 999	-41 781
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-101 612</b>	<b>-98 420</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>127 253</b>	<b>106 020</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	3 257	1 177
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-12 473	-15 955
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-9 216</b>	<b>-14 778</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>118 037</b>	<b>91 242</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>118 037</b>	<b>91 242</b>
Skatt på årets resultat	7	-24 315	-18 796
<b>Årets resultat</b>		<b>93 722</b>	<b>72 446</b>

ank=20250605;2025060904062

ank=20250605;2025060904063

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	8	774 547	817 524
Inventarier, verktyg och installationer		48	70
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9		
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>774 595</b>	<b>817 594</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	10	3 531	4 531
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 531</b>	<b>4 531</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>778 126</b>	<b>822 125</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		2 674	2 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	17 418	22 451
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>20 092</b>	<b>25 127</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		109 861	114 937
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>109 861</b>	<b>114 937</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>129 953</b>	<b>140 064</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>908 079</b>	<b>962 189</b>

**Balansräkning**

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	13	100	100
Reservfond		20	20
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120</b>	<b>120</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		629 408	629 408
Årets resultat		93 722	72 446
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>723 130</b>	<b>701 854</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>723 250</b>	<b>701 974</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	14	2 631	4 975
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 631</b>	<b>4 975</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	15		
Skulder till koncernföretag		88 000	
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>88 000</b>	
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		32 000	192 000
Aktuella skatteskulder		9 908	5 912
Övriga skulder		13 153	16 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	39 137	40 896
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>94 198</b>	<b>255 240</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	17	<b>908 079</b>	<b>962 189</b>

ank=20250605;2025060904065

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		118 037	91 242
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	18	42 999	41 781
Betald inkomstskatt		-22 663	-19 271
Ej betalda räntekostnader		413	1 116
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>138 786</b>	<b>114 868</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		6 037	-2 854
Ökning/minskning av leverantörsskulder			
Ökning/minskning av rörelseskulder		-5 453	13 130
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>139 370</b>	<b>125 144</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter/pågående arbete			-28 140
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			<b>-28 140</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utdelning/återbetalning av villkorat aktieäгатillskott		-72 446	-41 117
Amortering av lån		-72 000	-44 880
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-144 446</b>	<b>-85 997</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-5 076</b>	<b>11 007</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>114 937</b>	<b>103 930</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>109 861</b>	<b>114 937</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och är oförändrade mot föregående år.

Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

Bolaget redovisar uppskjuten skattefordran hänförlig till ackumulerade skattemässiga underskott. Underskotten kommer sannolikt att kunna utnyttjas mot skattepliktiga resultat i koncernen i framtiden.

#### *Intäkter*

##### *Intäktsredovisning*

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

##### *Hyresintäkter*

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

#### *Skatter*

##### *Inkomstskatter*

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

##### *Aktuell inkomstskatt*

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

##### *Uppskjuten inkomstskatt*

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

#### Uppskjutna skattefordringar

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

#### Leasing

##### Leasetagare

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

##### Leasegivare

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasegivare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

#### Redovisningsprinciper materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall en ny komponent skapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

#### - Redovisningsprinciper för avskrivningar materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk.

#### - Tillämpade avskrivningstider:

Fasad	50 år
Kyla, VA, värme och tak	40 år
Styr/regler, hissar	20 år
Elektricitet, sprinklersystem	30 år
Ventilationssystem	25 år
Hyresgästanpassningar / Enligt kontrakttidens längd	år

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

#### *Nedskrivningar av anläggningstillgångar*

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda verkliga värde beräknat enligt informationen i not 8.

#### *Finansiella instrument*

Bolaget har valt att inte redovisa finansiella instrument till verkligt värde utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde i enlighet med Kapitel 11 - Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärde - i BFNAR 2012:1 (K3).

#### *Redovisning i och borttagande från balansräkningen*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

#### *Värdering av finansiella tillgångar*

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

#### *Värdering av finansiella skulder*

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektiv ränte-metoden.

#### *Fordringar*

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

#### *Likvida medel*

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

*Eventuall tillgångar och eventuall förpliktelser*

En eventuall förpliktelse redovisas inom linjen när det finns:

-En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller

-En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventuall förpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

**Not 2. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Det finns vid räkenskapsårets slut fortfarande indikationer på att inflationen kommer att stiga och detta kommer bland annat att påverka energipriserna.

**Not 3. Arvode till revisorer**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ernst &amp; Young</i>		
Revisionsuppdrag	95	94
<b>Delsumma</b>	<b>95</b>	<b>94</b>
<i>Övriga revisionsfirmor</i>		
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget		50
Skatterådgivning	325	83
<b>Delsumma</b>	<b>325</b>	<b>133</b>
<b>Summa</b>	<b>420</b>	<b>227</b>

**Not 4. Leasingavtal**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Operationell leasing - leasegivare</i>		
Framtida minimileaseavgifter - Inom ett år	198 316	195 187
Framtida minimileaseavgifter - Senare än ett år men inom fem år	651 126	798 917
Framtida minimileaseavgifter - Senare än fem år	45 733	79 537
<b>Summa</b>	<b>895 175</b>	<b>1 073 641</b>

**Not 5. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter exkl. nedskrivningar**

	2024-12-31	2023-12-31
Övrigt	3 257	1 177
<b>Summa</b>	<b>3 257</b>	<b>1 177</b>

**Not 6. Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-12 473	-15 951
Övrigt		-4
<b>Summa</b>	<b>-12 473</b>	<b>-15 955</b>

**Not 7. Skatt på årets resultat**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Aktuell skatt	26 659	21 138
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 344	-2 342
<b>Summa</b>	<b>24 315</b>	<b>18 796</b>

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
Resultat före skatt	118 038	91 242
Gällande skattesats (%)	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	24 315	18 796
<i>Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt</i>		
Ej avdragsgilla kostnader		
Effekt av justerat underskottsavdrag tidigare år		
Effekt av omvärdering temporära skillnader		
Effekt av ny skattesats		
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>24 315</b>	<b>18 796</b>

ank=20250605;2025060904070

**Not 8. Förvaltningsfastigheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 457 447	1 423 807
Inköp		33 640
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 457 447</b>	<b>1 457 447</b>
Ingående avskrivningar	-639 923	-598 163
Årets avskrivningar	-42 977	-41 760
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-682 900</b>	<b>-639 923</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>774 547</b>	<b>817 524</b>

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna bedöms uppgå till 3 520 000 Tkr (3 490 000 Tkr). Värderingen av bolagets fastighet har skett genom en extern värdering.

Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena har gjorts utifrån en analys av:

Nuvarande och historiska hyror samt kostnader  
Marknadens/närområdets framtida utveckling  
Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment  
Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor  
Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut  
Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten.

Övriga upplysningar avseende förvaltningsfastigheter

Inga begränsningar i rätten att avyttra förvaltningsfastighet samt disponera hyresinkomster eller försäljningslikvid föreligger.

Inga väsentliga åtaganden att köpa, uppföra, reparera, underhålla eller förbättra förvaltningsfastigheterna föreligger.

**Förvaltningsfastigheter**

Redovisat värde	774 547	817 524
Verkligt värde	3 520 000	3 490 000

**Not 9. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		5 500
Omklassificeringar		-5 500
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		
<b>Redovisat värde</b>		

ank=20250605;2025060904072

**Not 10. Andra långfristiga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 531	4 355
Tillkommande fordringar		176
Reglerade fordringar	-1 000	
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>3 531</b>	<b>4 531</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>3 531</b>	<b>4 531</b>

**Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter		388
Förutbetalda kostnader	680	737
Periodisering av hyresrabatter	16 738	21 326
<b>Summa</b>	<b>17 418</b>	<b>22 451</b>

**Not 12. Förslag till resultatdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	629 408 130
Årets resultat	93 722 484
<b>Summa</b>	<b>723 130 614</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

<i>Förslag till utdelning</i>	
Utdelning	93 722 484
<b>Summa utdelning</b>	<b>93 722 484</b>
Balanseras i ny räkning	629 408 130
<b>Summa</b>	<b>723 130 614</b>

**Not 13. Upplysningar om aktiekapital m.m.**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Stamaktier</i>		
Kvotvärde per aktieslag	100,00	100,00
Antal aktier	1 000	1 000

**Not 14. Uppskjuten skatteskuld**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Specifikation uppskjuten skatteskuld</i>		
<i>Ingående värde</i>		
Temporär skillnad	24 151	35 523
Skatteskuld	4 975	7 318
<i>Uppskjuten skatt redovisat över resultaträkningen</i>		
Temporär skillnad	11 380	24 151
Skatteskuld	-2 344	-2 343
<b>Summa specifikation uppskjuten skatteskuld</b>	<b>2 631</b>	<b>4 975</b>

**Not 15. Långfristiga skulder som förfaller till betalning**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Belopp som förfaller senare än fem år efter balansdagen</i>		
Inom 1 år	32 000	192 000
Mellan 1 och 5 år	88 000	
Senare än 5 år		

**Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	37 618	38 028
Upplupna räntekostnader koncernföretag	413	1 116
Övriga poster	1 106	1 752
<b>Summa</b>	<b>39 137</b>	<b>40 896</b>

**Not 17. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda säkerheter för företagets egen räkning</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Spärrade bankmedel	4 964	4 964
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 964</b>	<b>4 964</b>

Bolaget har Inga Eventalförpliktelser.

**Not 18. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.**

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	42 999	41 781
<b>Summa</b>	<b>42 999</b>	<b>41 781</b>

Den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Gustav Dahlfors  
Styrelseordförande

Johan Gustavsson

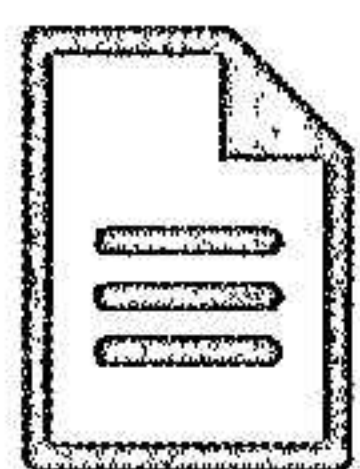
Aziza Örs

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Ernst & Young Aktiebolag

Anders Linusson  
Auktoriserad revisor

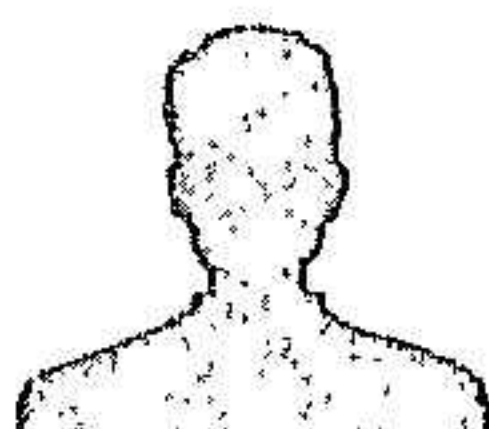
Följande handlingar har undertecknats den 23 maj 2025



Årsredovisning WFB Stockholm  
Management AB 2024.pdf  
(2094945 byte)  
SHA-512: ff37cc1aa52d2fcd7c0e03bd364689eb749b  
b41e41ca9c614648c81263c0456ef548ae84a93597f60a  
64da396fbd6a850d802467ccb3e322fe4bd43e9a9856e

## Underskrifter

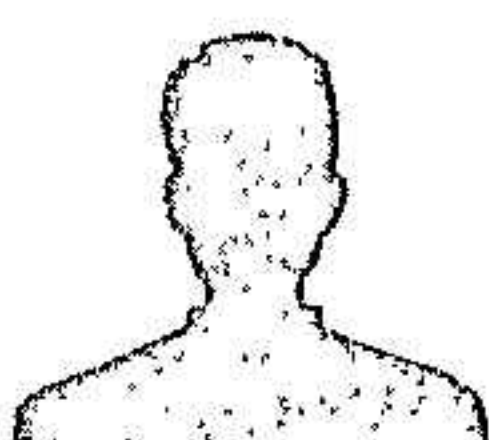
2025-05-23 09:42:56 (CET)



**Gustav Dahlfors**

gustav.dahlfors@newsec.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

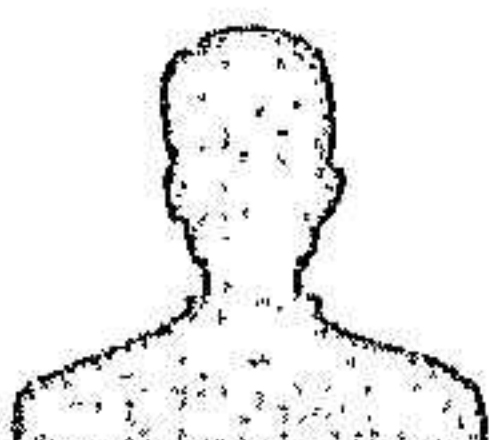
2025-05-23 10:49:35 (CET)



**Johan Gustavsson**

johan.gustavsson@landahl.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

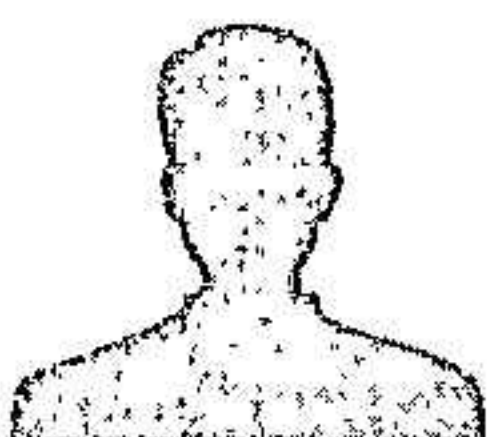
2025-05-23 10:50:43 (CET)



**Aziza Juliana Örs**

aziza.ors@landahl.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-23 11:12:16 (CET)



**Anders Olof Linusson**

anders.linusson@se.ey.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning WFB Stockholm Management AB 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.  
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
e165d0e2049029a3301c4288bfc16ac9f886f835904f2e7f0cfa33d5b139411ad91990f2f6e409938d678a3564827e55bfc19615b6cca9ee8570aa30228cc2a  
7



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.



Shape the future  
with confidence

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i WFB Stockholm Management AB, org.nr 556555-2279

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för WFB Stockholm Management AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av WFB Stockholm Management ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till WFB Stockholm Management AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



**Shape the future  
with confidence**

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av WFB Stockholm Management AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till WFB Stockholm Management AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Anders Linusson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Anders Olof Linusson**

Auktoriserad revisor

Serienummer: b1731460f9c6c7[...]7b51695af49dd

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-23 09:11:54 UTC



ank=20250605;2025060904078

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: 7HFDY-89L4K-NS5GM-6TS49-BX526-B8AQK